

Итоги 2024 г.

Жилая недвижимость

ОАЭ | Дубай

Основные индикаторы рынка



В 2024 г. Дубай занял 5-е место в рейтинге лучших городов мира от Brand Finance, обойдя такие мегаполисы, как Сингапур и Лос-Анджелес. Эмират продолжает демонстрировать свою роль как центр международной торговли, что поддерживается развитой инфраструктурой и ростом новых компаний, делая его привлекательным для жизни и инвестиций. Недвижимость в Дубае продолжает оставаться привлекательной для международных инвесторов.

Туристический сектор Эмирата продолжает развиваться и привлекать все больше посетителей. По данным туристического департамента Дубая (DET), только за первые девять месяцев 2024 г. город принял около 17 млн туристов, что больше на 9% аналогичного периода прошлого года. Правительство продолжает привлекать туристов благодаря проведению различных международных выставок, разнообразному развлекательному сектору и другим факторам. Приток большого количества туристов влияет и на рынок аренды жилья (особенно в сегменте краткосрочной аренды, которая становится все более востребованной).

Ожидается, что в 2025 г. количество экспатов и международных инвесторов продолжит расти, что будет способствовать увеличению спроса как на покупку, так и на аренду недвижимости.



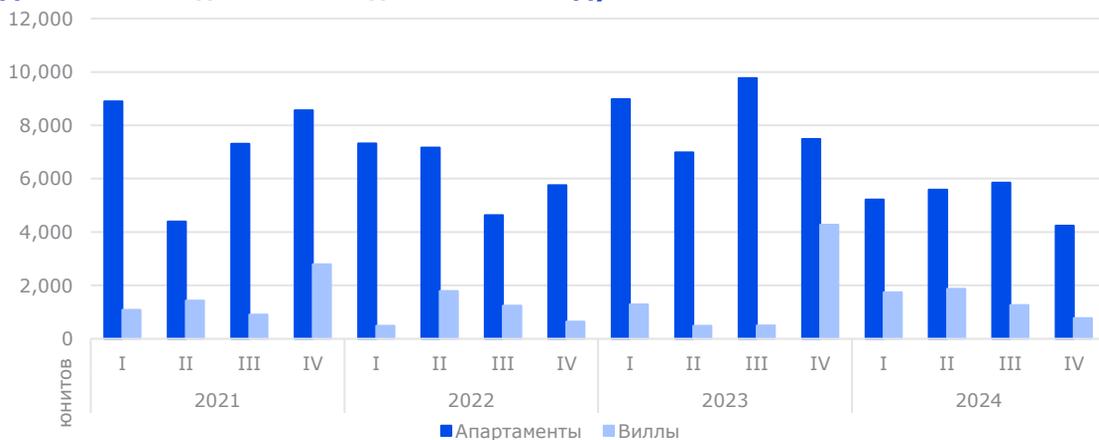
Ведется активная модернизация и строительство новых районов. В рамках этих изменений девелоперы активно работают над новыми проектами. Один из них — строительство островов Dubai Islands от известного застройщика Nakheel. По окончании работ это будет новый район, в состав которого войдут пять искусственных островов, он станет одним из крупнейших реализованных проектов, включающих жилые и курортные зоны. Также одним из ключевых проектов, который послужит катализатором для дальнейшего развития, является район Expo City Dubai, он станет домом для более чем 35 тыс. человек и местом работы для более 40 тыс. специалистов. Ожидается, что район привлечет бизнесменов и инвесторов, создавая новые возможности для роста.

Предложение

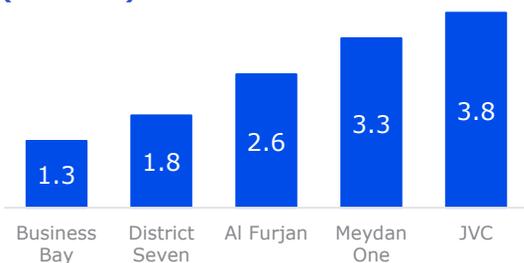
За счет строительства новых проектов в 2024 г. рынок жилой недвижимости Дубая пополнился на 26,7 тыс. юнитов, что на 36% меньше, чем в 2023 г. Отчасти это объясняется эффектом высокой базы 2023 г., но в большей степени — смещением ввода множества проектов на 2025г. Строительная активность не подает признаков замедления, в связи с чем в 2025 г. мы ожидаем рекордные темпы ввода жилья.

79% предложения пришлось на апартаменты, остальное — на виллы. В структуре предложения по комнатности (в шт.) лидировали апартаменты с одной спальней — 42% от общего числа. На студии и апартаменты с двумя спальнями пришлось 28% и 23% соответственно.

Динамика ввода жилой недвижимости в Дубае 2021–2024 гг.

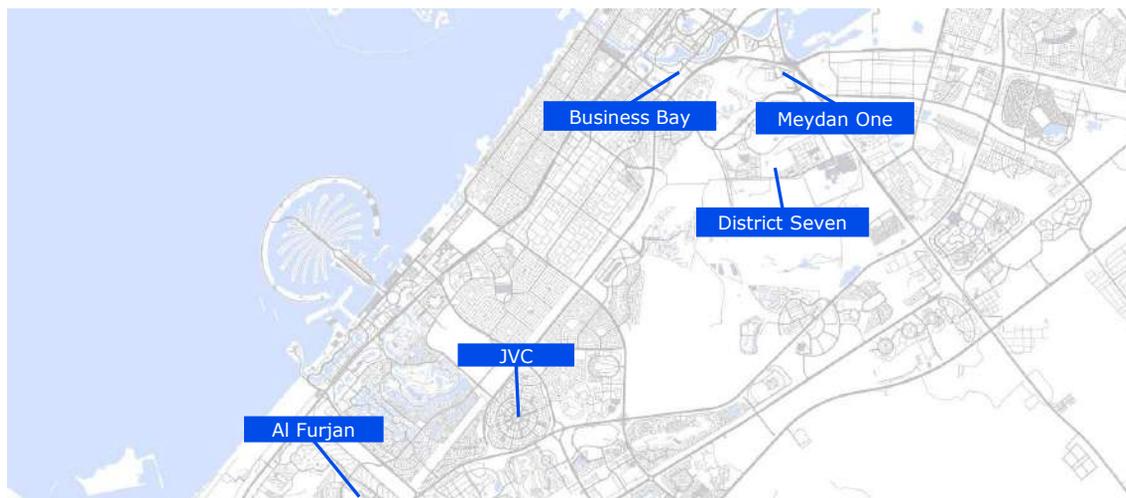


Районы с наибольшим вводом жилой недвижимости в Дубае в 2024 г., (тыс. шт.)



Ограниченное предложение земельных участков под застройку новых проектов в центральных районах Дубая (например, Dubai Marina, Downtown) и высокая стоимость таких лотов смещает вектор развития рынка на новые территории. Как итог — происходит формирование новых районов Эмирата и перетекание спроса в них.

По итогам 2024 г. лидером по вводу жилья стал район Jumeirah Village Circle (JVC).



Спрос

Правительство Дубая активно работает над созданием комфортной и безопасной городской среды. В рамках своих планов на ближайшие 10 лет власти утвердили пять приоритетных целей, одной из которых является увеличение объема сделок с недвижимостью до 1 трлн AED к 2033 г. Эти инициативы направлены на улучшение качества жизни и привлечение новых инвестиций в экономику эмирата.

За последние четыре года спрос на рынке жилой недвижимости Дубая увеличился более чем в три раза. В 2024 г. количество сделок по покупке первичной недвижимости составило более 112 тыс.

Динамика продаж жилья в Дубае, 2021-2024 гг.



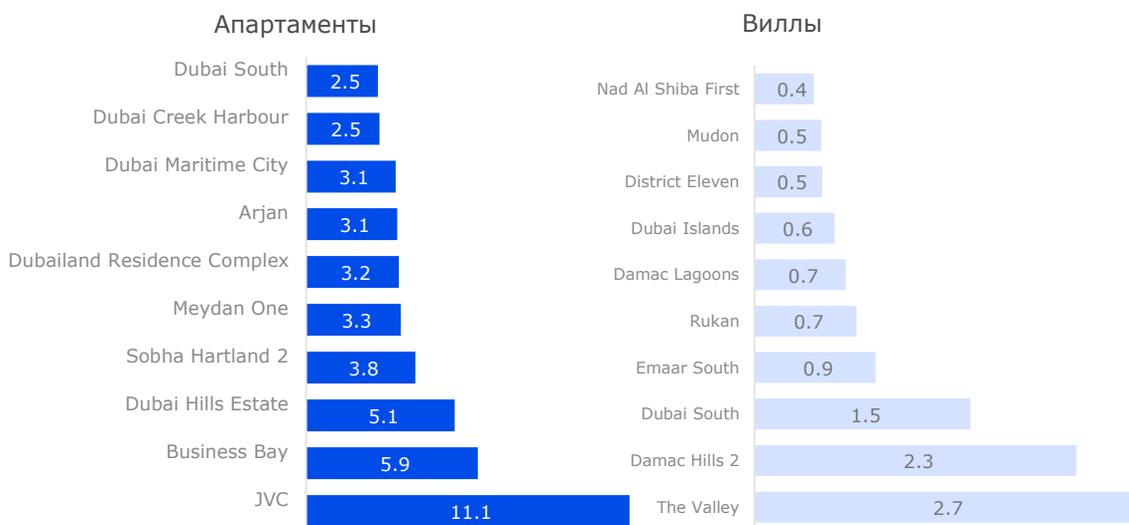
Рост количества заключенных сделок по покупке первичной недвижимости в Дубае

54%

2024 г. vs 2023 г.

Лидером среди районов по продаже апартментов стал район Jumeirah Village Circle (JVC), на который пришлось 11% от всех сделок. Популярные районы для покупки вилл — The Valley, Damac Hills 2 и Dubai South.

Объем заключенных сделок на рынке строящегося жилья за 2024 г. (по районам, тыс. шт.)

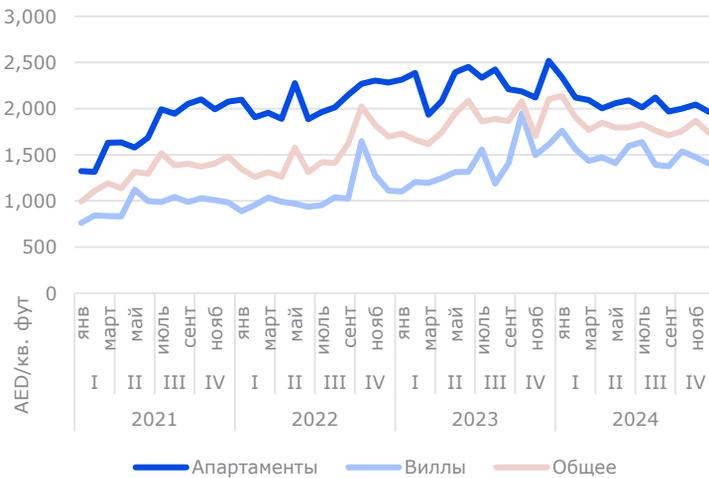


Цены продаж

На конец 2024 г. средневзвешенная цена квадратного фута в строящихся жилых объектах в среднем составила 1 808 AED/кв. фут (5 297 USD/кв. м), что меньше на 3%, чем в 2023 г. Небольшая коррекция цен связана с изменением структуры предложения за счет запусков продаж апартаментов в проектах в новых развивающихся районах, где стоимость жилья значительно ниже, чем в более развитых. Рост средневзвешенной цены на покупку вилл составил 6% (1 500 AED/кв. фут, или 4 395 USD/кв. м).

При этом в наиболее популярных районах, таких как Business Bay, Downtown Dubai, Dubai Marina, Jumeirah Village Circle (JVC), Damac Hills, можно наблюдать стабильный рост цен. Средневзвешенная цена квадратного фута недвижимости в 2024 г. в этих пяти районах составила 2 080 AED (6 110 USD/кв. м), что на 14% больше, чем в 2023 г.

Динамика средневзвешенной цены в строящемся жилье на первичном рынке Дубая, 2021-2024 гг.



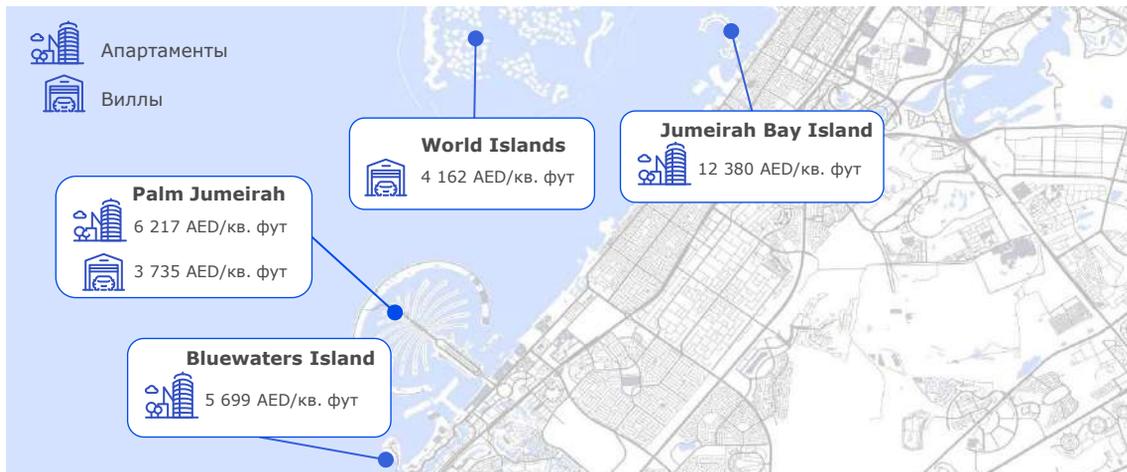
14%
Рост цен продажи в наиболее популярных районах 2024 г. vs 2023 г.

-3%
Коррекция цены продажи в среднем по рынку за счёт выхода новых проектов 2024 г. vs 2023 г.

В 2024 г. правительство Дубая утвердило рекордный бюджет на 2025–2027 гг. — 86,26 млрд AED (23,89 млрд USD). Эти средства пойдут на развитие инфраструктуры города, здравоохранение, образование, жилье и др. социальные сферы. Такой шаг в будущем поддержит статус Дубая как престижной и комфортной локации для качественной жизни и работы.

Самые дорогие предложения за квадратный фут апартаментов в 2024 г. зафиксированы в следующих районах: Bluewaters Island, Palm Jumeirah, Jumeirah Bay Island, вилл — World Islands и Palm Jumeirah.

Карта с наиболее дорогими районами по средневзвешенной цене за кв. фут первичной недвижимости в IV кв. 2024 г.



Источник: Nikoliers, REIDIN

Аренда

По итогам 2024 г. суммарное количество заключенных сделок по новым договорам аренды составило 243 тыс. (+3% по сравнению с 2023 г.), при этом большая часть пришлась на апартаменты — 89%.

Количество сделок по аренде апартаментов в 2024 г. выросло на 3%, вилл — на 5% по сравнению с 2023 г.

Динамика арендных сделок, 2021-2024 гг.



Рост средневзвешенной ставки по новым договорам аренды

23%

2024 г. vs 2023 г.

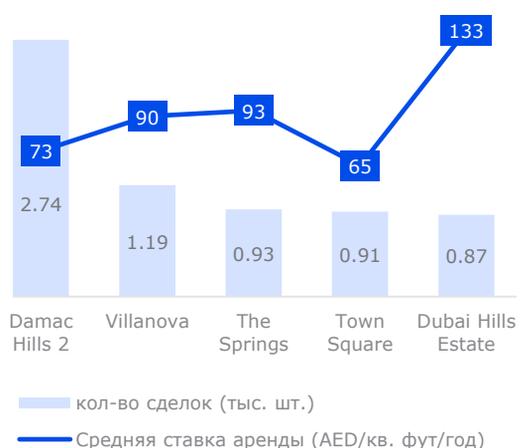
На арендном рынке можно наблюдать рост средневзвешенной ставки (+23% по сравнению с 2023 г.). В наиболее востребованных районах, таких как JVC и Business Bay, ставки аренды выросли на 21% и 9% соответственно. Ввиду большого количества предложений на фоне высокого объема ввода жилья в 2023-2024 гг., рост арендных ставок в этих районах в 2024 г. был ниже среднерыночного. Рост средних арендных ставок по новым договорам аренды вилл составил около 18%.

Районы с наибольшим количеством заключенных новых договоров аренды в 2024 г. (тыс. шт.)

Апартаменты



Виллы



Источник: Nikoliers, REIDIN

Специализированные отчеты 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок в налоговом
кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

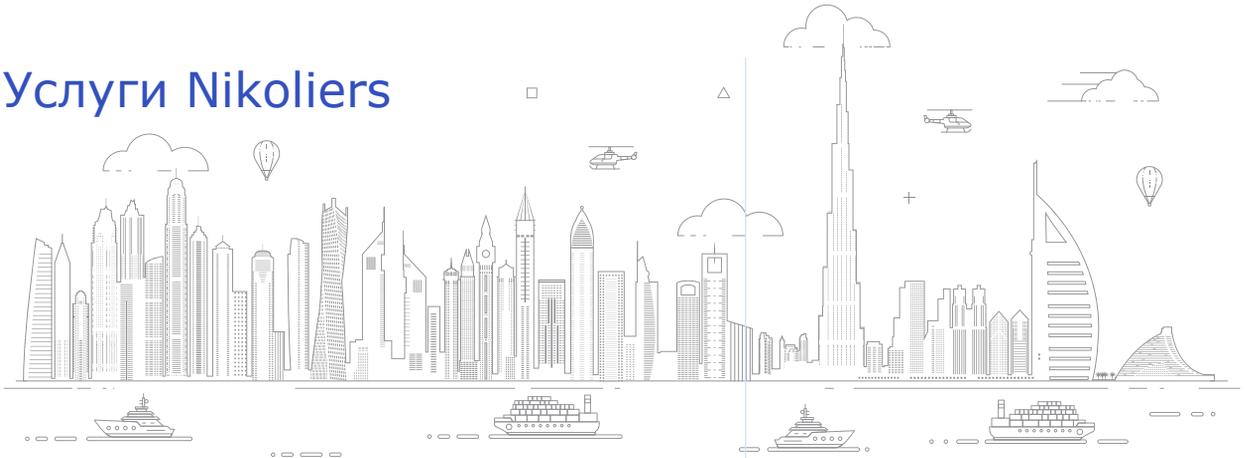
[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Жилая недвижимость



Торговая недвижимость



Офисная недвижимость



Складская недвижимость



Гостиничная недвижимость



Земельные участки



Агентские услуги



Управление строительными проектами



Стратегический консалтинг



Оценка недвижимости и бизнеса



Инвестиции



Представление интересов арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Контакты

Офис в Дубае

Андрей Косарев
Партнер
Andrey.Kosarev@nikoliers.com

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Дарья Вишнякова
Младший аналитик
Daria.Vishniakova@nikoliers.ru

Copyright © 2025 Nikoliers

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



 **Nikoliers**

123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru